

TE KOOP



UTRECHT

Broerestraat 21

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Broerestraat 21 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



**Welkom aan de
Broerestraat 21:
een charmante
jaren '30
woning op een
heerlijke plek in
Utrecht.**

**Hier woon je
rustig en
sfeervol, met
alle stadse
voorzieningen
binnen
handbereik**





Omschrijving

Welkom aan de Broerestraat 21: een charmante jaren '30 woning op een heerlijke plek in Utrecht. De woning ligt in de populaire wijk Nieuw-Engeland, recht tegenover de karakteristieke Majellakerk en op korte afstand van het groene Majellapark. Hier woon je rustig en sfeervol, met alle stadse voorzieningen binnen handbereik. Dit is zo'n huis waar je direct de mogelijkheden ziet. De lichte leefruimte, de diepe achtertuin, de meerdere slaapkamers en de extra bergmogelijkheden maken dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met ruimte voor het hele gezin. Daarnaast is de woning uitstekend onderhouden. De begane grond heeft een prettige woonverdieping met een ruime woonkamer en eetkamer, grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en een erker die zorgt voor extra karakter en lichtinval. Aan de achterzijde stap je zo de diepe tuin in: een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een speelplek voor kinderen of een gezellige borrel met vrienden. Achterin de tuin staat bovendien een vrijstaande berging, ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag. Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Met vier kamers op de verdiepingen, een aparte wasruimte, een bergzolder en een praktische indeling biedt deze woning verrassend veel gebruiksmogelijkheden.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
106 m² / 378 m³

Perceeloppervlakte:
110 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

INDELING:

BEGANE GROND:

Via de voortuin bereik je de karakteristieke voordeur, die toegang biedt tot de hal met trapopgang, toilet, trapkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een gezellige haard en een sfeervolle erker met zonwerend glas en screens, met uitzicht richting de Majellakerk. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eethoek en bevindt zich de moderne keuken uit 2016, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en eetkamer vormen samen een ruime en lichte leefruimte. Middels de schuifpui is de diepe achtertuin bereikbaar. De tuin biedt volop mogelijkheden voor een fijne loungehoek, buitentafel, speelruimte of groene stadstuin. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging.

1E VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De grootste slaapkamer is circa 13,3 m² en de tweede slaapkamer circa 10,4 m². Beide kamers hebben een prettige maatvoering en zijn goed in te delen als slaap-, kinder- of werkkamer. De keurige badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Daarnaast is er een aparte wasruimte, waardoor de wasmachine en droger netjes uit het zicht geplaatst kunnen worden.

2E VERDIEPING:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee kamers. De grootste kamer is circa 14,8 m² en biedt volop ruimte als royale slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De extra kamer is ideaal als werkkamer of hobbykamer. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze extra zolderruimte is perfect voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Bijzonderheden

- Sfeervolle jaren '30 woning aan de Broerestraat 21 in Utrecht;
- Gelegen in de populaire wijk Nieuw-Engeland;
- Tegenover de karakteristieke Majellakerk en Majellapark om de hoek;
- Lichte woonkamer en eetkamer;
- Sfeervolle erker aan de voorzijde;
- Moderne keuken uit 2016 aan de tuinzijde;
- Diepe achtertuin met veel gebruiksmogelijkheden;
- Vier slaapkamers;
- Keurige badkamer;
- Aparte wasruimte;
- Extra bergzolder bereikbaar via vlizotrap;
- 11 zonnepanelen uit 2019;
- Schilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2023 en achterzijde in 2024;
- Nabij winkels, scholen, horeca, speeltuinen en openbaar vervoer;
- Utrecht Centraal en de binnenstad zijn snel bereikbaar;
- Oplevering in overleg.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **106 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **4 m²**

Perceeloppervlakte: **110 m²**

Inhoud: **378 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: Douhecabine,
wastafelmeubel, designradiator

Aantal woonlagen: **4**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,
glasvezel kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2030-12-02)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **Gasboiler eigendom**

Cv-ketel: **2010 (2010, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1937**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeervergunningen**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde & beschikt over een gezellige haard en een sfeervolle erker met zonwerend glas en screens.

Vanuit de erker heb je mooi uitzicht op de Majellakerk.







Aan de achterzijde van de woonkamer is ruimte voor een royale eethoek en bevindt zich de moderne keuken uit 2016, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer en eetkamer vormen samen een ruime en lichte leefruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer is circa 13.3 m² en de andere circa 10.4 m².

Doordat de slaapkamers ruim zijn opgezet zijn ze goed in te delen als slaap-, kinder- of werkkamer.

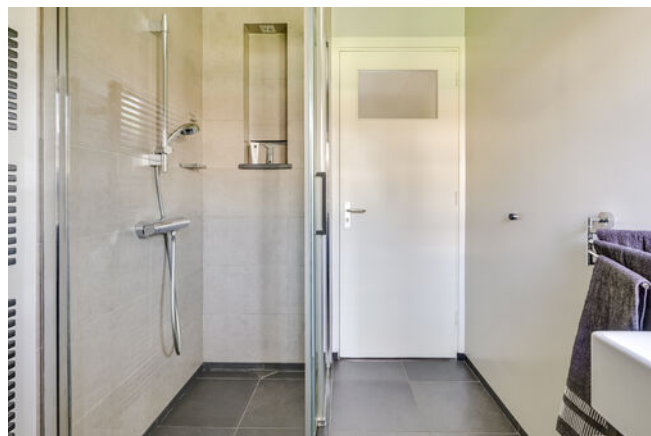


EERSTE VERDIEPING slaapkamers en badkamer





De keurige badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel-meubel en design-radiator. Er is een aparte wasruimte, waar-door de wasmachine en droger netjes uit het zicht geplaatst zijn.







Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee kamers. De grootste kamer is circa 14,8 m².

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Deze extra zolderruimte is perfect voor het opbergen van spullen.







Middels de schuifpui is de diepe achtertuin bereikbaar. De tuin biedt volop mogelijkheden voor een fijne loungehoek, buitentafel, speelruimte of groene stadstuin. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging.



Nieuw-Engeland is een geliefde en kindvriendelijke wijk met een gezellige buurtcultuur, leuke koffietentjes, winkels, scholen en speeltuinen in de directe omgeving. Ook Utrecht Centraal en de binnenstad zijn snel bereikbaar.

PLATTEGROND

Broerestraat 21 - Utrecht Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

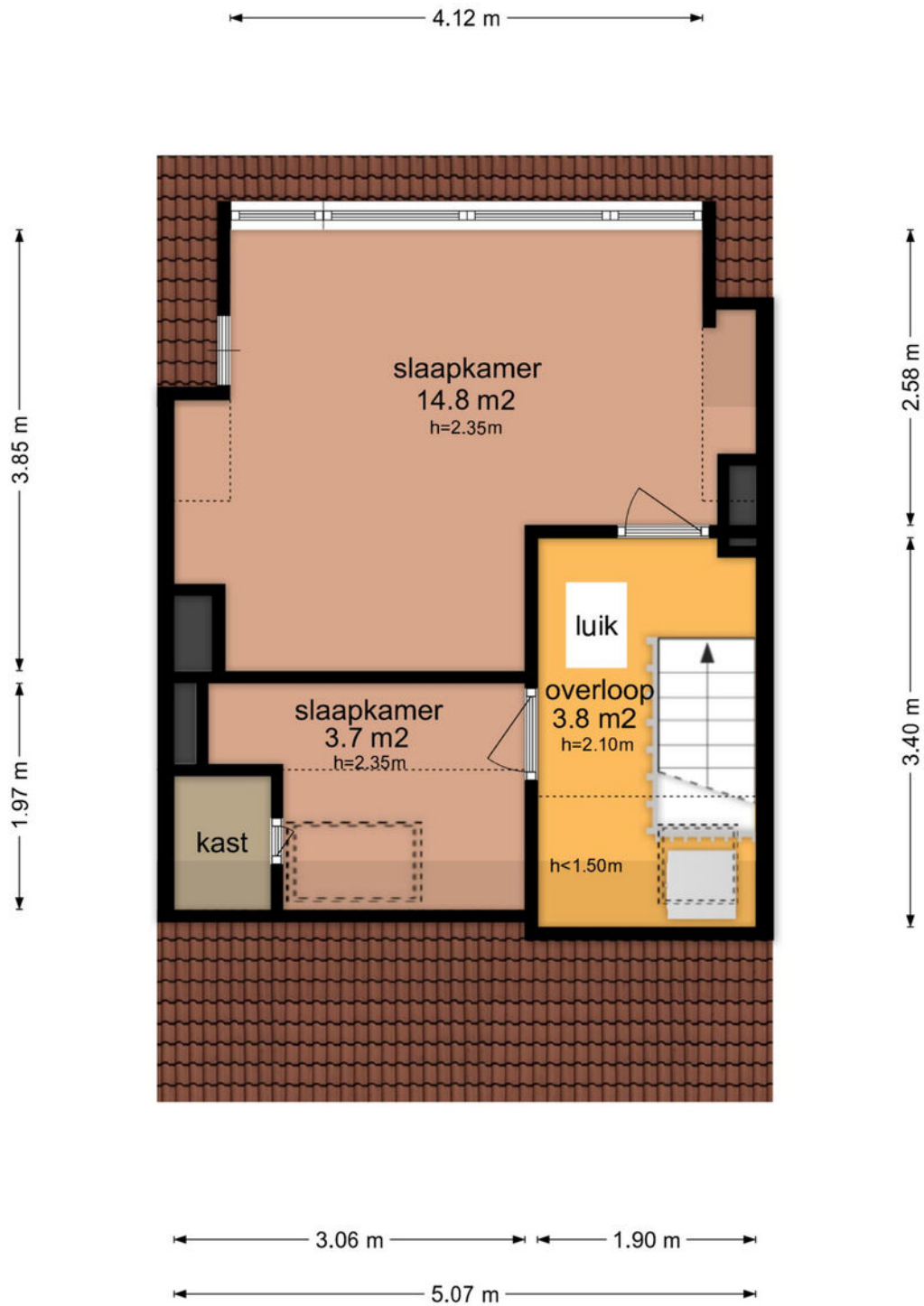
Broerestraat 21 - Utrecht Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Broerestraat 21 - Utrecht Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

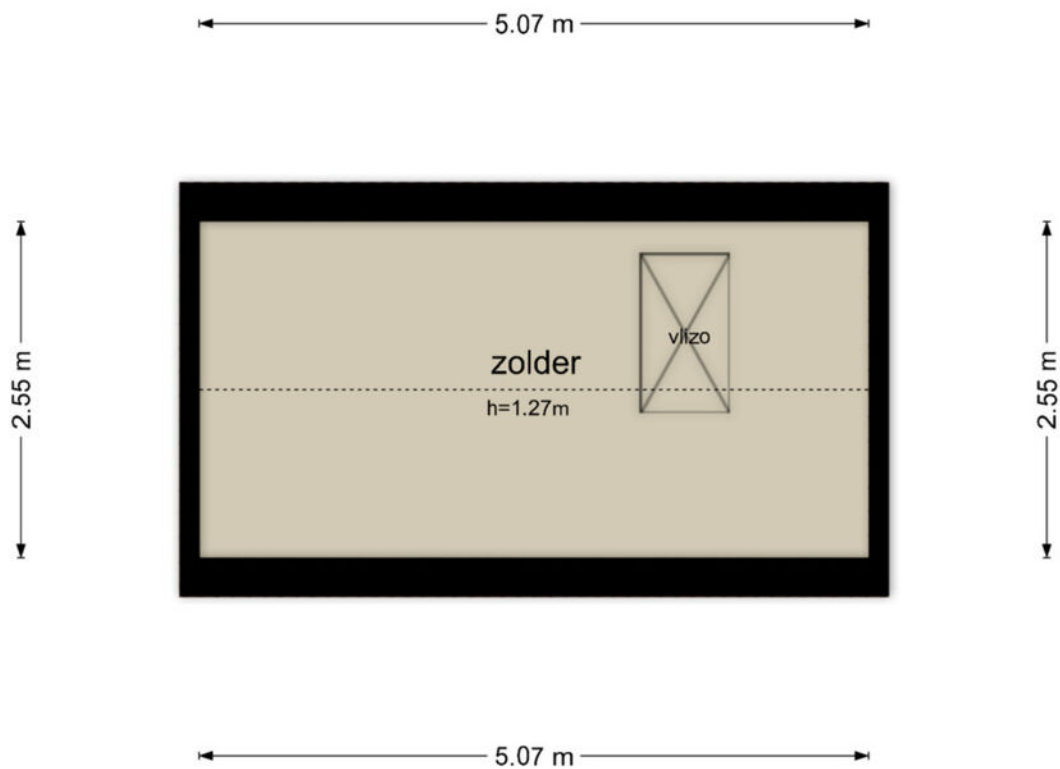
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

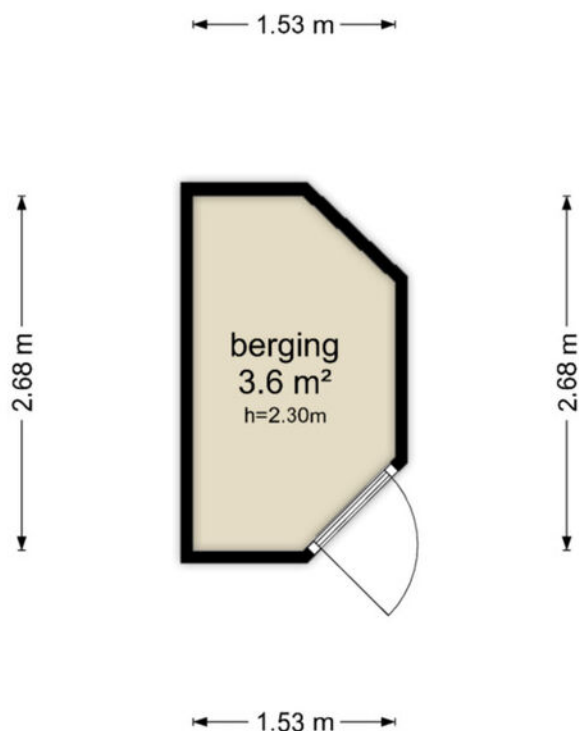
Broerestraat 21 - Utrecht Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

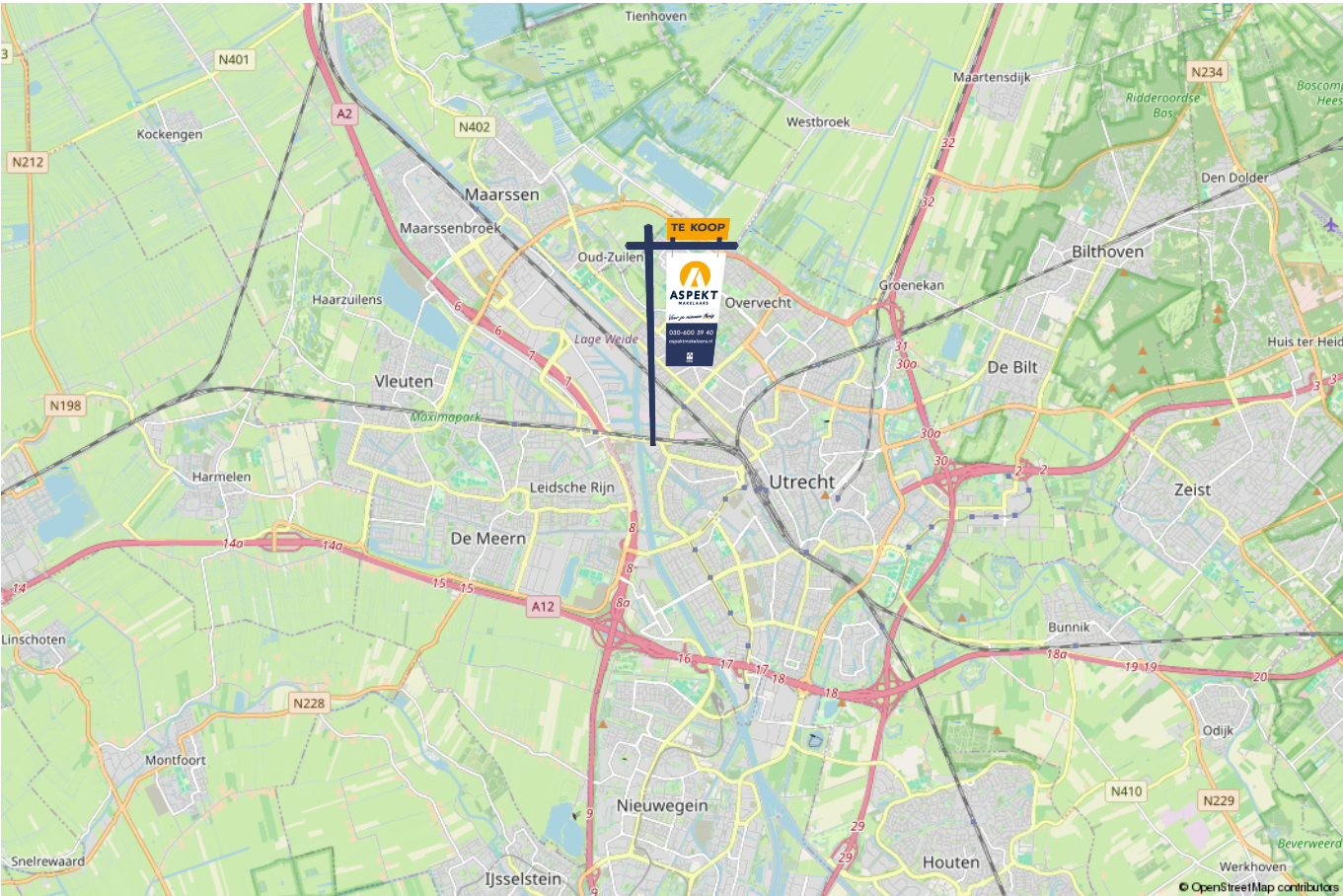
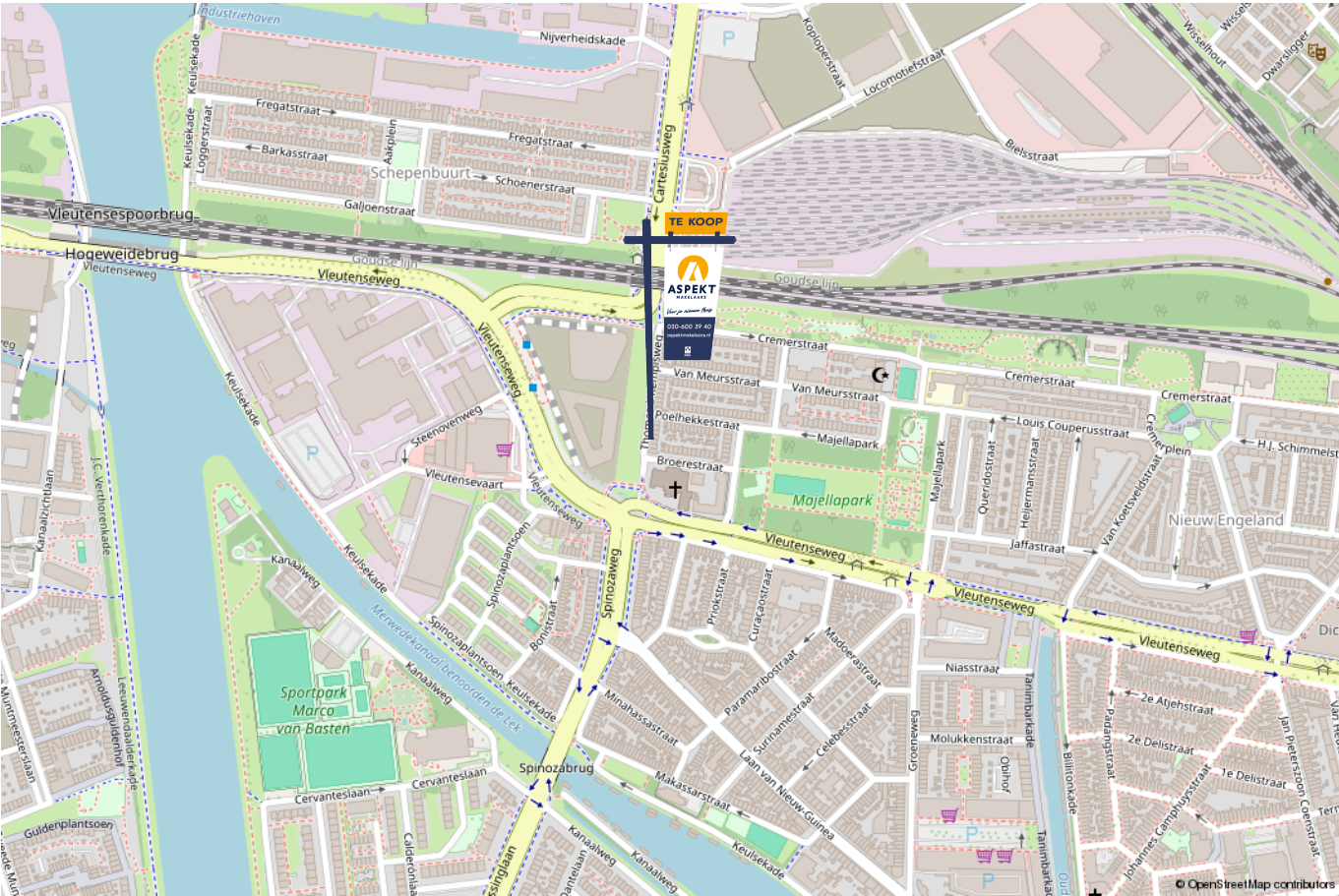
PLATTEGROND

Broerestraat 21 - Utrecht Berging

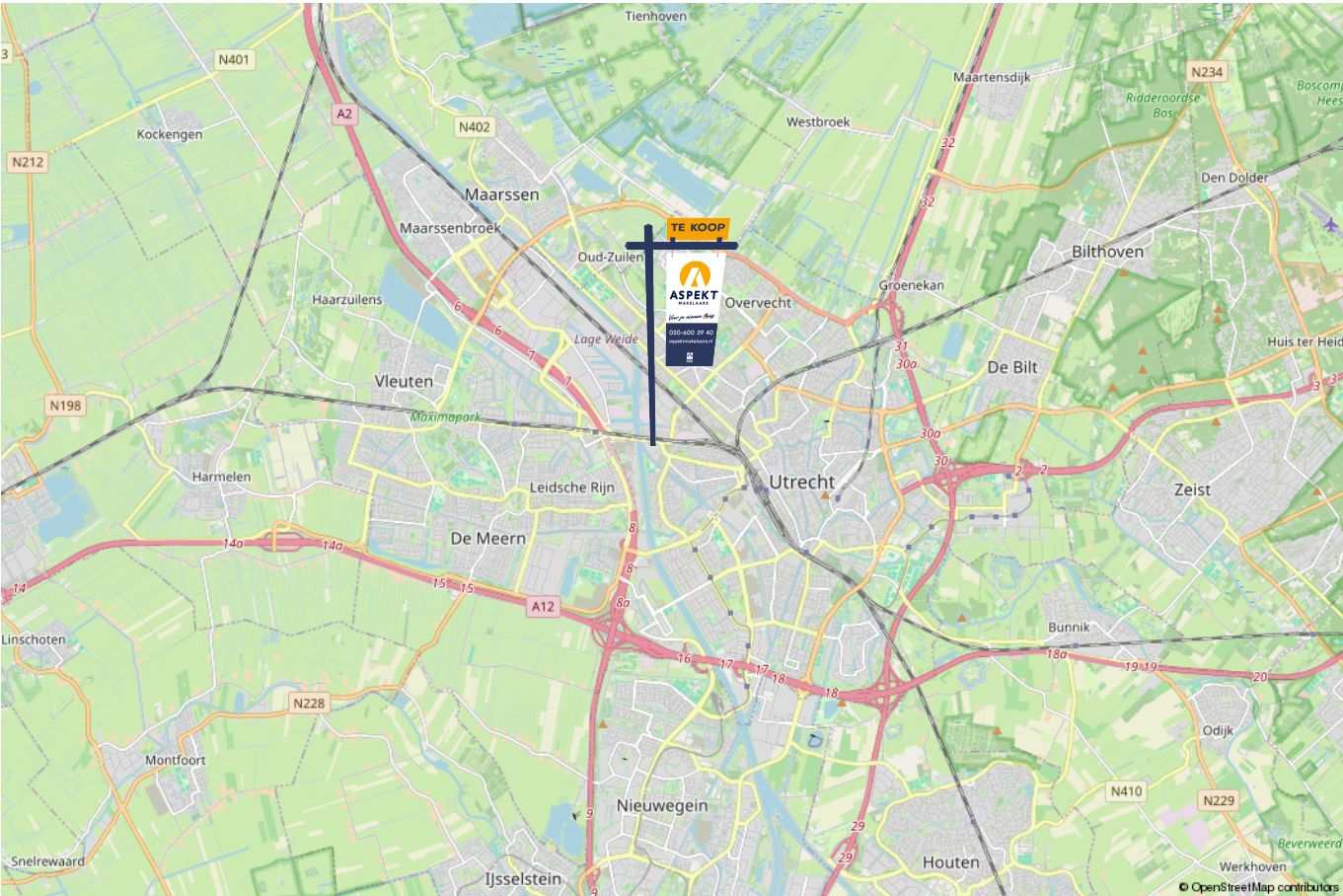
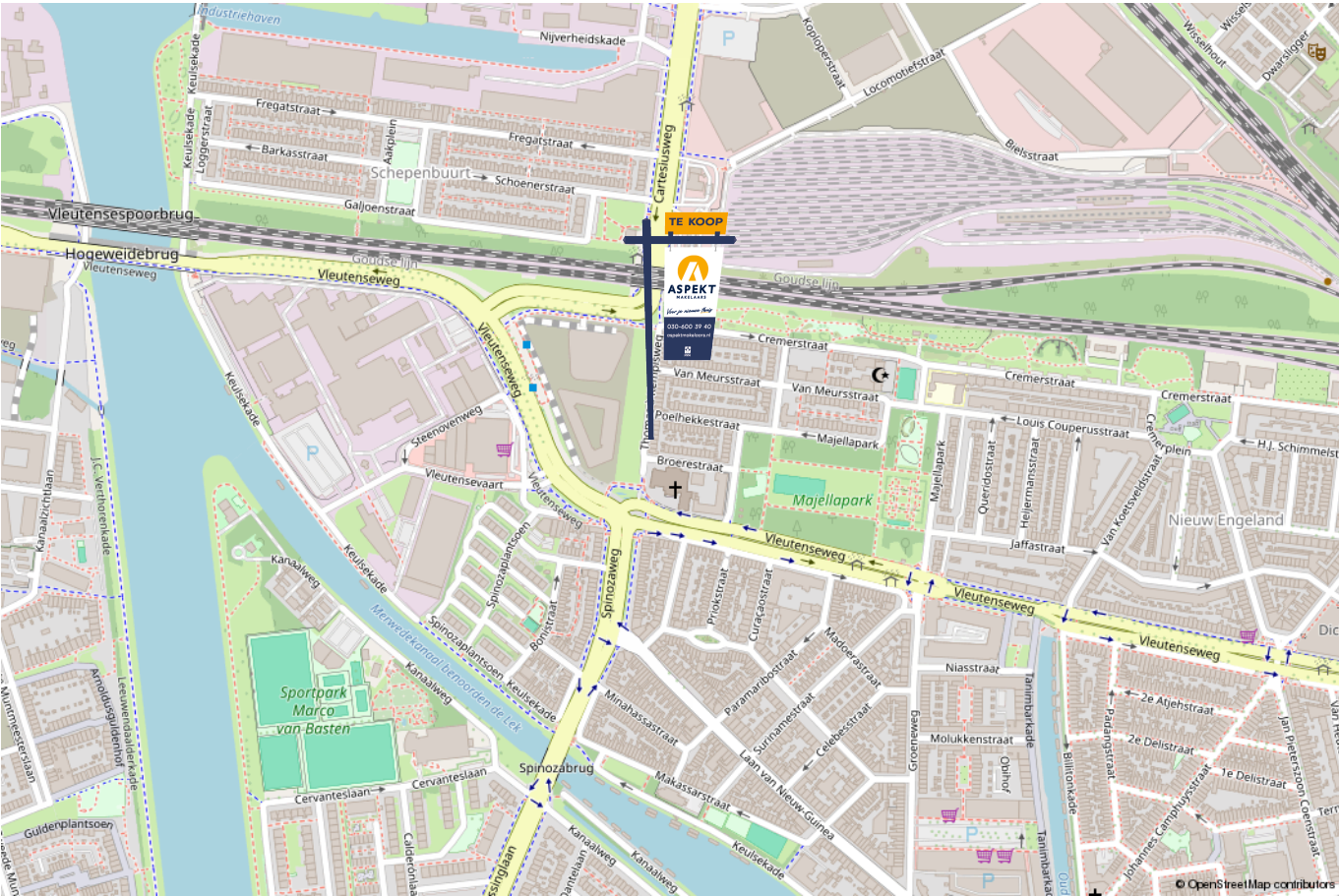


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE op de kaart



LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse kasten		X		
- 3 vaste bureaus en vast zwevend bed met trap 1e verdieping	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- plakfolie	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- marmoleum	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser				X
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- schuimbeton, spouwisolatie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

**Bel 030-600 39 40
of scan de code**



Notities





VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

